

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO
EINZELHANDEL

Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO
Die Verkaufsflächen sind begrenzt auf insgesamt 2.650 m², davon:
- max. 1.350 m² für Lebensmittel
- max. 500 m² für Getränke
- max. 800 m² für Drogerie
mit den üblichen Randsortimenten.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO.
Eine Überschreitung durch befestigte Flächen ist bis GRZ 0,8 zulässig.

0,7
Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

WH
Wandhöhe an der Traufe (WH): max. 8,0 m
Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.

301,10
Bezugspunkt OK FFB Erdgeschoss in Meter ü.N.N., hier: 301,10 m ü.N.N.
Abweichungen bis +/- 0,20 m sind zulässig.
UK Bodenplatte > 300,70 m ü.N.N. (Bodendenkmal)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

α
Abweichende Bauweise: Abweichend von der offenen Bauweise dürfen die Gebäude innerhalb der Baugrenze länger als 50 m sein

4. Verkehrsflächen:

Straßenbegrenzungslinie und Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zulässige Dachformen: Flachdach
Pultdach nur für Nebendächer

Sichtdreiecke
Der Bereich des Sichtdreiecks ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 1,0 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.1 Dachform und Dachneigung
Flachdach.
Pultdach mit einer Neigung bis 10° nur für Nebendächer zulässig.
- 1.2 Dachdeckung:
Folendach, Blechdeckung (nicht reflektierend oder glänzend), Gründach.
Glaseindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.
Unbeschichtete Zink-, Blei- und Kupfereindeckungen sind unzulässig.
Bei Flachdächern ist mind. 50 % der Fläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.
- 1.3 Wandhöhe
Wandhöhe traufseitig max. 8,00 m ab OK FFB EG.
Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.
Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoß (FOK EG) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen bis +/- 0,20 m sind zulässig.
Die Unterkante der Bodenplatte muss aufgrund des Bodendenkmals über 300,70 m ü.N.N. liegen.
- 1.4 Werbeanlagen
Die Verfahrensfreiheit gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 13g BayBO ist hier nicht anzuwenden.
An der Kapuzingerstraße ist ein freistehender Werbepylon (auch beleuchtet) bis zu einer max. Höhe von 6,0 m zulässig. Werbeanlagen im Einfahrtbereich sind so zu gestalten, dass die freizuhaltenden Sichtdreiecke nicht beeinträchtigt werden.
- 1.5 Fassadengestaltung
Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbilds des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendenden Materialien zu beschränken.
Fassadenverkleidungen aus Profilblech (nicht reflektierend und nicht glänzend) oder aus Holz sind zulässig.
- 1.6 Nebenanlagen
Aufgrund der enggesetzten Baugrenze am Hauptgebäude ist eine Einkaufswagenbox als Nebenanlage bis max. 150 m² im Parkplatzbereich auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

2. Lage und Gelände

- 2.1 Höhenlage der Gebäude
Das Urelände und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabepan einzutragen.
- 2.2 Geländegestaltung
Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, sie sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.
Stützwände im Abtragsbereich sind auch außerhalb der Baugrenze mit einer Höhe von 3,00 m über OK FFB Gebäude zulässig; in Teilbereichen (Süd-Westen) mit einer Höhe von max. 4,00 m.
Die Standsicherheit von Böschungen und Stützmauern ist nachzuweisen.
Bei Bodeneingriffen sind die Auflagen des Amtes für Denkmalpflege bzgl. des vorhandenen Bodendenkmals zu beachten (siehe Ziffer 8 der textl. Festsetzungen).
3. Einfriedung
- 3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Straße hin sind unzulässig.
- 3.2 zulässige Einfriedungen:
- freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 2,00 m
- Metallgitter- und Maschendrahtzäune, Höhe max. 2,00 m
- Sichtschutzzäune, Höhe max. 2,00 m
Bei Bodeneingriffen sind die Auflagen des Amtes für Denkmalpflege bzgl. des vorhandenen Bodendenkmals zu beachten (siehe Ziffer 8 der textl. Festsetzungen).

4. Freiflächen und Verkehrsflächen

- 4.1 Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Fahrbahnen sind zu asphaltieren, Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 4.2 Entwässerung der Bauflächen
Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der öffentl. Straße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.
- 4.3 Straßenentwässerung
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentl. Straße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (Verrohrung von offenen Gerinnen, Sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit den zuständigen Ämtern rechtzeitig abzustimmen.
- 4.4 Erforderliche Stellplatzanzahl:
Je 30 m² Verkaufsnutzfläche ist 1 Stellplatz herzustellen (entsprechend Stellplatzsatzung der Stadt Passau).
Stellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Zahl (1 Fahrradstellplatz je 150 m² Verkaufsnutzfläche) und Größe (mind. 1,25 m² pro Fahrradstellplatz) sowie in geeigneter Beschaffenheit (zum Anschließen des Rahmens) zu errichten. Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

5. Grünordnung

- Private Grünflächen, von der Bebauung frei zu halten**
- Zu pflanzender Laubbaum lt. Artenliste**
Eine lagemäßige Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
- Ein-/mehrrheilige Gehölzpflanzung aus Sträuchern, zu pflanzen, lt. Artenliste, Pflanzabstand ca. 1,20 m**
- Bestehende, zu erhaltende, mehrrheilige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern**
- Bestehende, zu erhaltende Bäume**

- 5.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten sind zu bepflanzen oder anzusäen.
Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu erfolgen.
- 5.2 Die Standorte der Bäume in den randlichen Pflanzflächen müssen mindestens 1 m von der Hinterkante der Stellplatzeinfassung entfernt sein. Für einen Baumstandort innerhalb befestigter Flächen muss eine mindestens 6 qm große luft- und wasserdurchlässige Fläche oder ein Baumquartier mit einer überfahrbaren Baumscheibe hergestellt werden. Ein Anfahren an die Bäume ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- 5.3 Sind die planlich festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträucher im Südwesten aufgrund erforderlicher Erdbewegungen zur Geländegestaltung zu roden, so sind die Gehölze artengleich zu ersetzen.
- 5.4 Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungs-**FGPL**-plan vom Bauherrn vorzulegen.
- 5.5 Pflanzenarten sind wie folgt festgelegt:
- 5.5.1 Laubbäume (H 3x V, STU 18-20 cm)
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Acer campestre - Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior - Gem. Esche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Tilia cordata - Winter-Linde
- 5.5.2 Bodendecker
Cotoneaster horizontalis Fächer-Felsenmispel
Cotoneaster microphyllus - Immergrüne Zwergmispel
Lonicera nitida 'Maigrün' - Immergrüne Heckenkirsche
Potentilla fruticosa - Fünffingerkraut
Rosa spec. - Bodendeckerrose in Sorten und Arten
Steph. incisa 'Crispa' - Niedrige Kranzspiere
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' - Niedrige Purpurbeere
Vinca minor - Immergrün
- 5.5.3 Strauchpflanzung (STR 2xv, 60-100 cm)
Prunus avium - Vogelkirsche
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Rosa canina - Hundrose
Cornus sanguinea - Roter Hartfrießel
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Ribes aureum Gold - Johannisbeere
Staphylea pinnata - Pimpernuss

6. Entwässerung

- 6.1 Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen.
Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschläüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen.
Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln.
Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.
Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen.
Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.
Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

7. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung der C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH ist gesonderter Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung.
Darin sind die technischen und organisatorischen Voraussetzungen enthalten, um die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile sicherzustellen. Entsprechende Auflagen sind im Zuge der Baugenehmigung angezeigt.
Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile zu führen.

8. Denkmalschutz (Archäologie)

- 8.1 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- 8.2 Im nördlichen, ca. 28 m breiten Streifen des neu überplanten Grundstückes befinden sich der mittlere und äußere Graben des römischen Kastells. Hier darf nicht tiefer in den Boden eingegriffen werden als bis zur Oberkante dieser Kastellgräben bei 299,50 ü.N.N. Sollte es notwendig sein, den Boden hier bis zu diesem Niveau abzugraben, so sind die römischen Überreste durch Einbringung eines Geovlieses zu sichern.
- 8.3 Im mittleren und südlichen Teil darf nicht tiefer als 300,7 m ü.N.N. in den Boden eingegriffen werden, da ab diesem Niveau die römischen Kulturschichten mit den Überresten des Bades beginnen. Sollte es notwendig sein, den Boden hier bis zu diesem Niveau abzugraben, so sind die römischen Überreste durch Einbringung eines Geovlieses zu sichern.
- 8.4 Für die gesamte Fläche gilt: Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Kontrolle des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege und der Stadtarchäologie Passau durchzuführen. Dieser Oberbodenabtrag muss durch eine archäologische Fachfirma beaufsichtigt werden.
- 8.5 Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) (http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege. In Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege können diese Arbeiten ganz oder teilweise auch von der Stadtarchäologie Passau übernommen werden.
- 8.6 Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- 8.7 Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 8.8 Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

TEXTLICHE HINWEISE:

9. Löschwasserversorgung

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).
Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz sowie zur Sicherstellung eines etwa darüber hinaus gehenden Objektschutzes ist sicher zu stellen.

10. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind für „Feuerwehrflächen“ mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten.
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit möglich ist. Die Möglichkeiten zur Anleiterung mittels Drohleitern sind dabei - auch im Hinblick auf das Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“ - besonders zu beachten.

11. Versorgungsleitungen

Bei der Verlegung unterirdischer Leitungen sind die Auflagen des Amtes für Denkmalpflege bzgl. des vorhandenen Bodendenkmals zu beachten (siehe Ziffer 8 der textl. Festsetzungen).

12. Grünordnung

Der Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Peter Kitzmüller ist gesonderter Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung.

PLANLICHE HINWEISE:

- Bestehende Flurstücksgrenze
- 256 Flurstücksnummer
- Geplante Gebäude (Vorgeschlagene Baukörper)
- Maßangabe in Meter
- Höhenlinien Bestand
- Bestehende Baukörper
- Bodendenkmal, siehe Auflagen unter Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen
- Stellplätze
- Böschungen
- Abzubrechende Gebäude
- Zu rodende Bäume
- Hochwasserlinie 2013 Keller
- Trafostation (Standortvorschlag)

